

PERFIL CORPORATIVO

Fibra Uno (Mexbol: FUNO11; Bloomberg: FUNO11:MM) es la primer y más grande FIBRA en México. Está diseñado como un vehículo de inversión que crece a través del desarrollo y adquisiciones, así como distribuciones periódicas de flujo. Posee, opera, desarrolla y administra un amplio portafolio de propiedades, principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas. FUNO inició operaciones con su OPI el 18 de marzo de 2011. Al 31 de marzo de 2022, FUNO tenía un portafolio de 662 propiedades¹ que suman aproximadamente 10.9 millones de m². FUNO se enfoca en propiedades con las mejores ubicaciones, de alta calidad y con diversificación geográfica, de segmentos y de inquilinos, maximizando así la apreciación de capital y el flujo de efectivo.

MÉTRICAS RELEVANTES

Financiero	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	LTM
Ingresos totales	5,285.5	5395.6	5818.1	5849.4	22,348.6
Ingreso de propiedades	4,802.1	4894.8	5271.3	5214.5	20,182.7
Ingreso neto operativo (NOI)	4,241.1	4356.1	4604.4	4616.0	17,817.6
Fondos de operaciones (FFO)	2,179.7	2221.8	2538.9	2384.9	9,325.3
Margen de NOI	88.3%	89.0%	87.3%	88.5%	88.3%
Margen del FFO	45.4%	45.4%	48.2%	45.7%	46.2%

Por CBFi	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	LTM
NOI	1,114.9	1,146.1	1,211.7	1,220.0	4,692.7
FFO	0,573.0	0,584.6	0,668.1	0,630.3	2,456.0
Distribución trimestral	0,331.1	0,370.0	0,682.9	0,504.9	1,888.9
CBFi promedio en periodo ⁽²⁾	3,803.9	3,800.7	3,800.7	3,783.6	3,797.1
CBFi al final del periodo ⁽²⁾	3,800.0	3,800.0	3,800.0	3,779.0	3,794.8

Operación	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22
ABR ('000 m ²)	10,793.6	10,802.7	10,881.1	10,919.3
Propiedades ⁽¹⁾	661	662	661	662
Ocupación	91.8%	92.0%	92.2%	92.5%
ABR en desarrollo	402.9	402.9	314.9	304.5

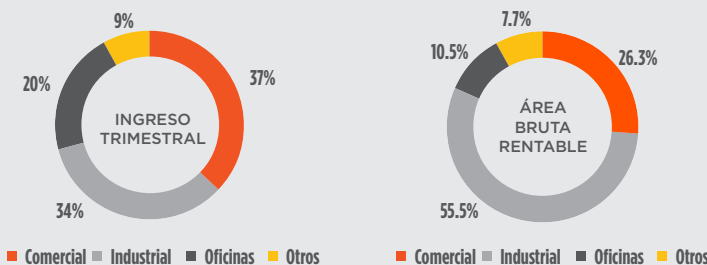
PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	662
ABR ('000 m ²)	10,919.3
Ocupación	92.5%
Periodo de renta promedio	4.3 años

PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Propiedades	4
ABR ('000 m ²)	520.9
Industrial	372.4
Comercial	32.2
Oficinas	0.0
Usos mixtos	116.3
CapEx a la fecha	7,879.8
Co-Inversión Helios (Mitikah)	
ABR ('000 m ²)	337.4
CapEx a la fecha	6,951.1

DESGLOSE DEL PORTAFOLIO



RESUMEN DEL BALANCE GENERAL

Efectivo y equivalentes	4,336.7	Capital	172,366.6
Otros activos	13,722.3	Deuda a largo plazo	129,840.7
Propiedades de inversión ⁽³⁾	288,817.5	Otros pasivos	10,224.9
Inversiones en asociadas	10,025.2	Deuda a corto plazo	4,469.5
Activos totales	316,901.675		

CALIFICACIÓN DE CRÉDITO

Internacional	Local
Moody's BAA2	FitchRatings AAAMx
FitchRatings BBB	BBB

ACUERDOS CLAVE

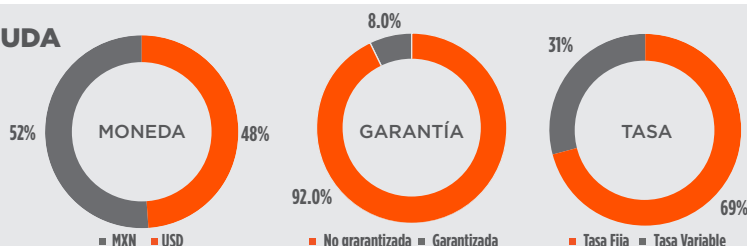
	FUNO	Límite
Razón de apalancamiento	43.0%	Máx 60%
Deuda garantizada	3.1%	Máx 40%
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.90x	Min 1.50x
Activos totales no gravados	222.7%	Min 150%

PERFIL DE DEUDA

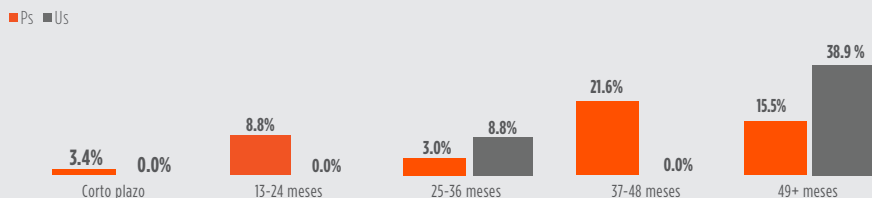
Costo promedio: 6.43%*

*No incluye swaps

Duración promedio: 9.1 años



PERFIL DE VENCIMIENTOS



Cifras en millones de pesos excepto datos por CBFi.

(1) Propiedades por tipo de uso (operación).

(2) Millones de CBFis.

(3) Incluye propiedades en desarrollo.

Información al 31 de Marzo de 2022.

Datos de ABR en miles de metros cuadrados.

Para mayor información, favor de referirse a la página web www.funo.mx

MÉTRICAS POR SEGMENTO

	Ingresos	ABR ('000 m ²)	% ABR	Propiedades ⁽¹⁾	Ocupación	Término promedio de contratos
Comercial	2,613.8	2,867.2	26.3%	149	89.5%	3.9
Industrial	1,712.8	6,062.7	55.5%	198	96.5%	3.7
Oficinas	826.4	1,143.5	10.5%	93	74.8%	4.2
Otros		845.9	7.7%	222	99.1%	9.1

COMITÉ DIRECTIVO

André El-Mann	Director General
Gonzalo Robina	Director General Adjunto
Fernando Álvarez	VP Finanzas
Javier Elizalde	VP Tesorería
Ignacio Tortoriello	VP Administración y TI
Jorge Pigeon	VP Mercados de Capital y RI
Alfonso Arceo	VP Operaciones
Alejandro Chico	VP Legal

VALORES EN CIRCULACIÓN

Ticker	ISIN	Ccy	Mercado
FUNO11	MXCFFU000001	MXN	Equity
FUNOMMFLOAT061019	MX91FU000002	MXN	Deuda
FUNOMM8.4%120423	MX91FU000010	MXN	Deuda
FUNO5.25%121524	USP9406GAA69	USD	Deuda
FUNOMM5.09%112728	MX91FU000028	UDIS	Deuda
FUNO6.95%013044	US898324AB45	USD	Deuda
FUNOMM6.99%072325	MX91FU000036	MXN	Deuda

HELIOS - VEHÍCULO DE DESARROLLO

Monto total comprometido Helios: Ps. 6.0 Bn.

Llamadas de capital Mitikah: Ps 3.8 Bn. - Agosto 17, 2018

Proyectos en desarrollo: MITIKAH

Formalización del vehículo: Junio 25, 2015

Inversión Helios en Mitikah: Ps. 3.8 Bn.

Inversión FUNO en Mitikah: Portafolios Búfalo y Colorado (Ps. 6.2 Bn.)